

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - נהריה

תכנית מס' ג/8401.

שנוי לתכנית מתאר מקומית ג/851 נהריה

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/8401 שינוי לתכנית מתאר מקומית ג/851 נהריה.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת: א) 10 דפים של תקנון זה.  
ב) תשריט הערוך ב- ק.מ. 1:1250 (להלן התשריט)  
ג) גליון אחד של תכנית בנוי הערוך ב- ק.מ. 1:500 (להלן-נספח מס' 1)  
ד) נספח הנחיות סביבתיות של המשרד לאיכות הסביבה.  
נספח מנחה.
3. גבולות התכנית: גבול התכנית מותחם בקו כחול בתשריט.
4. שטח התכנית: כ- 56,030 דונם.
5. מקום התכנית: נהריה הצמלכות הכבישים לראש הנקרא ולמעונה, וכניסה הראשית לעיר.  
גוש 18161 חלקה ארעית 19  
גוש 18146 חלקה 8,437,442  
חלקי חלקות 36,447
6. בעלי הקרקע: עיריית נהריה - ת.ד. 78 נהריה טל: 04-879844  
פקס: 04-922303
7. היזמים ומגישי התכנית: עיריית נהריה - ת.ד. 78 נהריה טל: 04-879844  
פקס: 04-922303
8. המתכנן: דן אלרוד שרותי תכנון בע"מ רח' אחוה 24 תל-אביב.  
טלפון: 03-5178732 פקס: 03-5100461
9. מטרת התכנית:
  1. יצירת מסגרת תכנונית למרכז ארזרחי מסחרי ותרבותי לנהריה, בהמשך למרכז הקיים ממזרח לכביש הראשי עכו - ראש הנקרה.
  2. קביעת יעודי שטחים למסחר, מגורים, מבני צבור וש.צ.פ.
  3. קביעת מיקום מנהרה להולכי רגל מתחת לצומת הכבישים בכניסה לנהריה.



4. סה"כ שטח גגות או מרפסות בלתי מקורות לא יעלה על 350 מ"ר. בשטחים אלה אפשר להעמיד שולחנות וכסאות וקרזי קל ונייד לבתי קפה ומסעדות, כגון קרוזי מבד, קש, רשתות עץ או קרוזי אלומיניום וחומר שקוף מתפרק לתקופת החורף שגובהם לא יעלה על 3.5 מטרים ושטחם לא יעלה על 250 מ"ר.
  5. בשטח המעברים יותר באישור הועדה המקומית, להעמיד שולחנות וכסאות לבתי קפה, מסעדות ודוכני פרסומות.
  6. שלטי הפרסומות, מיקומם, גודלם, ותוכנם, כפופים לאישור מהנדס העיר, בשלב הוצאת היתרי בניה.
  7. חומרי הבניה לקירות החיצוניים וגגות המבנים יהיה עמיד וטעון אישור מהנדס ועל פי המצויין בתכנית הבנוי ע"פ סעיף 17. לא יותרו חמרי טיח ובטון גלוי.
  8. פריקה וטעינה וחצרות לאריזות יהיו מוקפות גדר שתצופה בחמרי הגמר של הבנין ובגובה 2.0 מ' לפחות.
- ב. מבני צבור - השטח בתשריט הצבוע חום מותחם חום הוא אזור למבני צבור ויכלול את הפונקציות הבאות: בנין עיריה, משרדי ממשלה, או גופים צבוריים, אולמות לקונצרטים ומופעים, ספריה עירונית, מוזיאון וכו'.
1. תכליות המותרות הן: בניני צבור, תרבות, אולמות לקונצרטים תיאטרון, ובתי קולנוע, משרדים, בידור, חניונים צבורים על קרקעים, פתוחים או מקורים או תת קרקעיים. בתי קפה ומזנונים יותרו רק בתוך המבנים ולשמוש פנימי.
  2. חומרי הבניה החיצוניים יהיו מאבן וזכוכית. גגות המבנים יהיו מכוסים ברעפים, זכוכית או שוה ערך, בריצוף, או בחצץ דקורטיבי.
  3. קוי בנין לבניני צבור ע"פ תכנית הבנוי וגובה מכסימלי 25 מ' מעל למפלס ככר הכניסה.
- ג. אזור מגורים מיוחד - השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותכם כהה הוא אזור מגורים מיוחד. הזכויות מפורטות בטבלת האזורים והשטחים סעיף 27.

1. התכליות המותרות הן: בתי דירות ובתי אבות תותר הקמת גני ילדים, ומועדון בקומת קרקע או בקומה שמעל לחניונים בשטח שבין הבנינים תותר הקמת בריכת שחיה פרטית ומתקני ספורט, פרגולות ובתנאי שיהיו חלק מאזור המגורים המיוחד ויוחזק על ידי היזמים או הבעלים. סה"כ השטח של המועדון וגני הילדים לא יעלה על 600 מ"ר.
2. גובה הבנינים המותר עד 16 קומות מעל קומת החניון.
3. שטח הבניה הכולל לרשוי יהיה 18,000 מ"ר למגורים ו- 600 מ"ר לגני ילדים ומועדון ולא יותר מ- 180 יח"ד. מתוך השטח הנ"ל יותר לבנות עד 9,000 מ"ר לצורך בית אבות או דיור מוגן.
4. חניה: לפחות 75% מקומות החניה הנדרשים מחוק התכנון יהיו מתחת לבנינים (קומות עמודים או - צורה אחרת).
- ד. שטח ציבורי פתוח - השטח הצבוע ירוק הוא שטח צבורי פתוח. בשטחים אלה מותר יהיה להקים פארק, מתקנים למשחקים, רמפות ארקדה להולכי רגל, סככות קלות, פרגולות, רהוט רחוב, פסול, מזרקות ובריכות נוי, עמודי פרסומת מודיעיני עירוני, מנהרה וכו'. חניה ציבורית במפלס תחתון וכן מבנים קלים עם קרוי מחמרי בד, קש, רשתות עץ, וכו' לתערוכות וירידים. סה"כ שטח המבנים לא יעלה על 10% מהשטח. (לא כולל חניה ומנהרה) וגובהם לא יעלה על 6 מטרים.
- ה. חניה - החניה תהיה בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (בהתקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 עדכונים מעת לעת. תותר חניה חופפת באישור מהנדס העיר וכן לצורך חישוב מס' מקומות החניה ניתן יהיה לראות את כל התכנית כיחידה אחת. לבד מהחניה עבור מגורים. מתחת לככר הצבורית תהיה חניה צבורית.

### 13. קולטי שמש:

קולטי השמש ישתלבו בתכנון הגג ויהיו מוסתרים מ-3 כוונים. הפתרון כפוף לאישור מהנדס העיר.

14. אחזקה:

העיריה תדאג להקמת חברת ניהול אשר בה תהיה לעיריה דעה אשר תטפל בכל תחזוקת המבנים הציבוריים כולל גינות, שבילים, שמחי חניה ותאורה. הבונים יהיו חייבים לחתום על חוזים עם חברת הנהול כתנאי לקבלת היתרי בניה ויתחייבו להחתים כל רוכש של יחידה בשטח התכנית על חוזה עם חברת הנהול.

15. מנהרות:

יבנה מעבר להולכי רגל במנהרה מתחת לכביש הראשי הארצי מס' 4 ויהיו כניסות נוחות משני צידי הכביש. הכניסות יופעלו במדרגות נעות ומדרגות רגילות ו/או רמפות. בתוך המנהרה תותר הצבת פרסומות באישור מהנדס העיר. מיקום המנהרה יהיה באישור מהנדס העיר ובתאום עם מ.ע.צ. ורכבת ישראל לפני הוצאת היתרי הבניה.

16. א. הנחיות כלליות לתשתית:

כל התשתיות יהיו תת קרקעיות (חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז גז וכד') להוציא מתח גבוה. במידת הצורך יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרשים תוך שמירה על זכויות המעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים ובלבד שיהיו בתוך תחומי מרווח הבניה.

ב. ניקוז:

תכניות הניקוז יותאמו ויאושרו על ידי מהנדס העיר ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת הקיימת. במסגרת הפרויקט על היזם להכין את התשתית הדרושה להעברת מי נחל הגעתון במערכת תת קרקעית מהכביש המזרחי מס' 6 ועד לחבור המערבי בצומת הכבישים 4 ו- 89 ולקבל אישור רשות הניקוז גליל מערבי ומחלקת מהנדס העיר.

ג. ביוב:

תכניות הביוב יותאמו ויאושרו על ידי מהנדס העיר ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת הביוב הקיימת. איכלוס הבתים למגורים יהיה מותנה בהתחברות למערכת הביוב העירונית בתאום עם משרד הבריאות.

באזור מסחר ומגורים יסומנו בורות מפרידי שומן ושפכי עסקי אוכל - ירוכזו באזור אחד.

ד. מים:

תכניות המים יותאמו ויאושרו על ידי מהנדס העיר ויתחברו לרשת הקיימת.

ה. תקשורת:

1. תכניות התקשורת יותאמו ויאושרו על ידי חברת בזק ומהנדס המועצה כמשק תת קרקעי.

2. אנטנות טלויזיה ורדיו -

בכל בנין או קבוצות בניינים אנטנה מרכזית אחת בלבד לפי הנחיה ואישור מהנדס העיר והיתר מהועדה המקומית. לכל מתחם ולכל מבנה תהיה הכנה לטלויזיה בכבלים. כל הקווים יהיו תת קרקעיים.

3. תחנת טרנספורמציה קוי חשמל ומלפון -

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך	2.00 מ'
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5.00 מ'
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.50 מ'

ב. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה באזור מגורים, מסחרי ומבני ציבור, מרכזים אזרחיים ושירותים עירוניים בתוך הבניינים או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחריים.

על היוזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל בתוך מגרש הבניה. מקום מתאים - חדר או שטח קרקע לפי הנדרש, בשביל תחנות טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.

בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרות להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

1. חשמל:

תכניות החשמל יותאמו ויאושרו על ידי חברת החשמל ומהנדס המועצה כמשק תת קרקעי (להוציא מתח גבוה). כמו כן לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או על קו או מתקן חשמל כלשהוא. מרחק הבטיחות יקבעו בהתאם להנחיית חברת החשמל.

2. קוי תשתית:

לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים, כל פגיעה בתשתית קיימת תותקן על ידי בעל ההיתר ועל חשבוננו בתיאום עם מהנדס העיר.

ח. כבוי אש:

1. יש להבטיח דרך גישה ברוחב 4 מ' מינימום לכל מבנה.  
2. אספקת המים, כמויות ולחצים יענו לדרישות שרותי הכבאות.

17. אשפה:

לפני קבלת רשיון בנין למגורים יקבע מיקום להצבת מכולת דחס, וכן מקום למכולות רזרביות למקרה של תקלה.

באזור מסחרי ומגורים כתנאי לרשיון בנין יסומן מקום למכולת דחס ע"פ דרישות העירייה וכן מקום למכולות רזרביות. יסומן שטח למתקן למיחזור פסולת והפרדת פסולת במקור. הכל בהתאם לדרישות מהנדס העירייה ואגף התברואה בעיר.

18. מסתורי כביסה:

בבקשה לקבלת היתר הבניה, יצויין פתרון אדריכלי למסתור כביסה כחלק אינטגרלי של המבנה. המסתור יהיה מחומר יציב בלתי שקוף ובצורה שתבטיח את עמידותו מפני מפגעים חיצוניים. לא יותר שמוש ב-P.V.C או חומרים בלתי עמידים, הכל לפי אישור מהנדס העיר.

19. מתקנים למזוג אויר:

בבקשה לקבלת היתר הבניה, יצויין הפתרון למערכת מיזוג האויר וכן מיקום מתקן מיזוג אויר, כחלק אינטגרלי של המבנה.

20. גגות:

בבקשה לקבלת היתר בניה תהיה תכנית גג מפורטת על כל מתקניו כולל רשימה של חומרי הגמר והפתרון הארכיטקטוני להסרת מכוונות ואלמנטים על הגג. חומרי הגמר יהיו רעפים, ריצוף ו/או חצץ דקורטיביים, זכוכית או שווה ערך.

21. פרגולות:  
א. פרגולות על גגות, מרפסות לא מקורות וכל שטח פתוח בבנין, תהינה חלק מבקשה להיתר של כל בנין. תותר בניית פרגולות בקו בנין - 0. הפרגולות לא יחשבו באחוזי הבניה.  
ב. פרגולות לקירוי חניונים פרטים או צבוריים יהיו אחידות בעיצובן.  
ההנחיות לעיצובן הן חלק מתכנית הפיתוח והן יפורטו בבקשה להיתר בניה בקנ"מ 1:20.
22. מקלטים:  
בכל המבנים יבנו מקלטים או מרחבים מוגנים עפ"י תקנות הג"א.
23. תכניות הפתוח:  
תכנית להיתר בניה לכל מגרש תלווה בתכנית פתוח מפורטת בקנ"מ 1:500 וחתיים בקנ"מ 1:250 שתתוכנן ע"פ עקרונות תכנית הבנוי המנחה. אישור תכניות הפתוח יהיה חלק מרשיון הבנין. בתכנית הפיתוח יפורטו המפלסים והגובה של הבנינים, הככרות, שבילים, גדרות, קירות, תומכים, אשורי גינות, מבנים וארקדות המשולבים בעצוב ופתוח השטח וכן חומרי הבניה והגמר לכל האלמנטים בתכנית זו. יצוינו קוי התשתית התת קרקעים הראשיים העוברים בשטח התכנית.
24. מזכר איכות הסביבה:  
טרם הוצאת היתר הבניה תוגש הבקשה להיתר לחוות דעת אגוד ערים לאיכות הסביבה עם הפרוט הנדרש לפתרונות בתחום: רעש, שפכים, זהום אויר ופנוי פסולת.  
הוראות סביבתיות כלליות של המשרד לאיכות הסביבה הם חלק בלתי נפרד מהוראות התכנית.
25. היטל השבחה:  
בהתאם לחוק.
26. חלוקה ורישום:  
חלוקה מחדש של השטחים ע"פ המסומן בתשריט, ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום. הועדה המקומית תהייה רשאית לדרוש שינוי חלוקת המגרשים ואיחודם לפי שיקול דעתה מבלי לשנות את הזכויות המאושרות ובתנאי שיעוד השטח ישאר.
27. תוקף התכנית:  
תוקף התכנית 10 שנים מיום אישורה
28. הפקעה:  
השטחים המיועדים להפקעה יעברו וירשמו ע"ש עיריית נהריה בטאבו ללא תמורה ועל חשבון בעל הקרקע.



28. טבלת האזורים והשטחים / זכויות בניה

אחוזי בניה לשטח				קוי בנין			שטח המגרש	שם האזור שימושים עקריים
שטחי שרות	שמושים עקריים	מחחת למפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
9500 2800	11000 7000	2900	30300 מסחר מגורים		ע"פ נספח בנוי		16226	מעורב מסחר מגורים
19000 200	18000 600	7000	37800 מגורים ומבני צבור		ע"פ נספח בנוי		7530	מגורים מיוחד
3600	9000		12600		ע"פ נספח בנוי		8153	מבני צבור
			חניה 3500		-		6410	צבורי פתוח
								סה"כ

הערה: אפשר להעביר יחידות דיור ממגורים מיוחד למעורב מסחר- מגורים וההיפך, ובלבד שסה"כ שטח המגורים העיקרי בשניהם לא יעלה על 25,000 מ"ר שטח עקרי ו- 250 יחידות דיור.

אפשר לבנות במסגרת מגורים; יח' דיור לזוגות צעירים וקשישים בשטח עד 70 מ"ר שטח עקרי, יח' דיור בשטח עקרי 110 מ"ר, בתי אבות, דיור מוגן או מלונאות (כולל מלון דירות) ובלבד שסה"כ השטח למטרות אלה לא יעלה על השטח העקרי ושטח השרות הנקוב בטבלה.

מס' החניות יהיה לפי התקן למטרות אלה.

חתימות:

החתימה בעל הקרקע והיוזם:

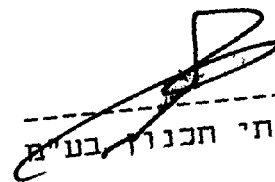
חתימת בעל הקרקע והיוזם:



עיריית נהריה

חתימת המתכנן:

**דן אלרוד**  
**שרותי תכנון בע"מ**



דן אלרוד שרותי תכנון בע"מ

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנית והבניה השכיח - 275  
 אישור תכנית מס' 8401  
 הודעה המסמכת את התכנית לבניית  
 מיום 22.11.94  
 סמכות לתכנון יו"ר הוועדה המקומית

הודעה על אישור תכנית מס' 8401  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4386  
 מיום 28.2.96  
 2024 2/11/24

הוועדה המקומית  
 לבנין ותכנון ערים, נהריה  
 ת"ת 3/9/91  
 הודעה מס' 27  
 הודעה המסמכת את תוכנית הבניה ולתיכנון ערים  
 מס' 8401 לתכנון.  
 נהריה 2/1/95  
 יו"ר הוועדה המקומית  
 לבנין ותכנון ערים